Pentadbir Tanah Daerah, Pontian & Ors v Ossons Ventures Sdn Bhd

COURT OF APPEAL (PUTRAJAYA) — CIVIL APPEAL NO J-01–61 OF 2006
JAMES FOONG FCJ, ZAINUN ALI AND AHMAD MAAROP JJCA
29 JUNE 2009

Civil Procedure — Declaration — Application for — Declaration by court in respect of letter issued by second defendant — Declaration of facts — Whether declaratory relief prayed for in statement of claim — Whether declaration may be made pursuant to an application under Rules of the High Court 1980 O 14A without any other relief being ordered — Whether declaration would finally determine entire matter without full trial — Specific Relief Act 1950 s 41 — Rules of the High Court 1980 O 15 r 16

Civil Procedure — Preliminary issue — Application for issues or questions raised in pleadings to be tried on preliminary basis — Whether application under O 14A of the Rules of the High Court 1980 appropriate to determine issues raised — Whether relevant facts pleaded — Whether O 14A application has to be formally drafted — Whether order which may be made under O 14A restricted to prayers in statement of claim

The plaintiff/respondent as the registered proprietor of two lots of land ('the lands') granted a power of attorney to a company called Pedoman Gading Sdn Bhd to act as the plaintiff's attorney. Pursuant to Pedoman Gading's application, the second defendant/second appellant issued a letter dated 6 August 1998 to convey the State Council's approval for the lands to be surrendered and re-alienated to Pedoman Gading for a period of 99 years together with a reserve forest and some sea land for development of a port, industrial area, housing and commercial usage. However due to Pedoman Gading's default, the plaintiff subsequently terminated the sale and purchase agreement with Pedoman Gading. The defendants/appellants then refused to acknowledge the abovementioned approval and instead, in 2002, the defendants acquired the lands from the plaintiff for RM615,528. Being dissatisfied with the amount of compensation, the plaintiff filed this action and applied for a declaration under O 14A of the Rules of the High Court 1980 ('RHC') with respect to the construction of the letter dated 6 August 1998 that the defendants had approved the lands for an extension of 99 years for development. The High Court granted the plaintiff's application and

hence this appeal. The defendants argued, inter alia, that the plaintiff had not prayed for the declaration and that the declaratory order which extended the lease 99 years in favour of the plaintiff was contrary to law and a nullity.

Held, dismissing the appeal with costs:

(1) (per **Zainun Ali JCA**) It is not necessary to have an O 14A application formally drafted before the court before a party could invoke O 14A. Thus, the learned judicial commissioner had the power to hear the application (see para 26).

(2) (per **Zainun Ali JCA**) Though the prayers in the statement of claim did not specifically pray for the declaration as made by the High Court, the High Court had power to make the declaration because O 14A r 2 empowers the court to 'make such order or judgment as it thinks just' upon determination of the question of construction of a document arising in the cause or matter. The order which may be made under O 14A is not restricted to the prayers in the statement of claim. The salient facts relating to the declaration were pleaded in the statement of claim. It was not something that took the appellants by surprise (see paras 28 & 31).

(3) (per **Zainun Ali JCA**) Section 41 of the Specific Relief Act 1950 together with O 15 r 16 of the RHC make it crystal clear that the court has discretion to make a declaration of any legal character and the plaintiff need not in the suit ask for any further relief. The respondent was willing to abandon all its other prayers against the appellants and rest its claim with just the declaration made under O 14A; thereby finally determining the entire matter without a full trial of the action — satisfying the requirements of O 14A r 1(a) and (b) (see paras 42 & 45).

(4) (per **Zainun Ali JCA**) The High Court had not usurped the power of the state authority. The High Court made a ruling based on the letter dated 6 August 1998 issued by the third defendant itself. The said letter was the approval itself (see para 46).

(5) (per **Zainun Ali JCA**) There were no material contradictions between the application and the ground of judgment as well as the order made therein. The decision of the learned High Court judge was supported by evidence and since there was no error therein, an appellate intervention did not arise (see para 47).

(6) (per **Ahmad Maarop JCA**) The need/requirement whether the declaration prayed for would diminished the question which become

the dominant character of this case as provided for under O 14A r 1(1)(b) of the RHC was not considered by the learned judicial commisioner (see para 66).

(7) (per **Ahmad Maarop JCA**) The ruling on the question of law or the construction of a document would determined finally the overall cause or matter or claim or issue therein, not for the purpose of it to be used in any other proceedings, including land referrals proceedings. The application under O 14A of the RHC with the purpose as conceded by the respondent was a misappropriation of the court process (see para 67).

(8) (per **Ahmad Maarop JCA**) The decision of MMK on 22 July 1998 was not the final determination of the state authority to re-alieniate the lands as intended by the National Land Code. The learned judicial commissioner did not consider that the agreement in the ruling of the MMK on 22 July 1998 was an agreement in principle. These were the errors that justified the intervention of the appellate court. Under the National Land Code, the powers to approve the surrender and re-alienation of land is vested in the state authority. The process of surrender and re-alienation of the lands to Pedoman Gading under the National Land Code was not complete. Therefore, the declaration sought by the respondent could not be allowed (see paras 77 & 80).

[Bahasa Malaysia summary

Plaintif/responden, sebagai pemilik berdaftar dua lot tanah ('tanah-tanah tersebut') memberikan kuasa wakil kepada syarikat Pedoman Gading Sdn Bhd untuk bertindak sebagai wakil plaintif. Berikutan dengan permohonan oleh Pedoman Gading, defendan kedua/perayu kedua mengeluarkan surat bertarikh 6 Ogos 1998 menyatakan kebenaran Majlis Negeri atas tanah tersebut untuk diserahkan dan diberimilik semula kepada Pedoman Gading bagi tempoh 99 tahun bersama-sama hutan simpan dan sebahagian tanah sungai bagi pembangunan pelabuhan, kawasan perindustrian, untuk kegunaan perumahan dan komersial. Walau bagaimanapun, atas kemungkiran Pedoman Gading, plaintif kemudiannya menamatkan perjanjian jual beli dengan Pedoman Gading. Defendan-defendan/perayu-perayu kemudiannya enggan mengakui kebenaran yang disebut di atas dan pada 2002, defendan-defendan memperolehi tanah-tanah tersebut daripada plaintif dengan jumlah RM615,528. Tidak berpuas hati dengan jumlah pampasan yang diberi, plaintif memfailkan tindakan ini dan memohon perisytiharan di bawah A 14A Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT') berkaitan dengan pentakrifan surat bertarikh 6 Ogos 1998 bahawa defendan-defendan telah memberi kebenaran atas tanah-tanah tersebut selama 99 tahun untuk

A dibangunkan. Mahkamah Tinggi membenarkan permohonan plaintif dan justeru, rayuan ini. Defendan-defendan berhujah, antara lain, bahawa plaintif tidak memohon perisytiharan tersebut dan bahawa perintah perisytiharan yang mengjangkau 99 tahun pajakan untuk plaintif adalah bertentangan dengan undang-undang dan merupakan suatu pembatalan.

B

Diputuskan, menolak rayuan dengan kos:

(1) (oleh **Zainun Ali HMR**) Adalah tidak perlu bagi suatu permohonan
C di bawah A 14A didraf secara formal di hadapan mahkamah sebelum suatu pihak boleh mengguna pakai A 14A. Maka, pesuruhjaya kehakiman yang bijaksana berkuasa mendengar permohonan tersebut (lihat perenggan 26).

D (2) (oleh **Zainun Ali HMR**) Walaupun permohonan dalam penyata tuntutan tidak memohon secara spesifiknya perisytiharan seperti yang telah dibuat oleh Mahkamah Tinggi, mahkamah tersebut berkuasa untuk membuat perisytiharan tersebut kerana A 14A k 2 memberi kuasa kepada mahkamah untuk 'make such order or judgment as it
E thinks just' semasa penentuan persoalan pentafsiran dokumen yang berbangkit daripada cause atau perkara tersebut. Fakta-fakta penting berkaitan dengan perisytiharan tersebut diplidkan dalam penyata tuntutan. Ianya bukanlah sesuatu yang mengejutkan perayu-perayu (lihat perenggan 28 & 31).

F (3) (oleh **Zainun Ali HMR**) Seksyen 41 Akta Relief Spesifik 1950 bersama dengan A 15 k 16 KMT jelas menyatakan bahawa mahkamah mempunyai budi bicara untuk membuat perisytiharan atas sebarang ciri perundangan dan plaintif, dalam tindakan ini, tidak perlu meminta apa-apa relief selanjutnya. Responden bersedia untuk melepaskan
G kesemua permohonannya yang lain terhadap perayu-perayu dan menyandarkan tuntutannya hanya ke atas perisytiharan yang telah dibuat di bawah A 14A; dan dengan itu akhirnya penentu kepada keseluruhan perkara tersebut tanpa perbicaraan penuh atas tindakan tersebut — memenuhi keperluan-keperluan A 14A k 1(a) dan (b) (lihat
H perenggan 42 & 45).

(4) (oleh **Zainun Ali HMR**) Mahkamah Tinggi tidak merampas kuasa pihak berkuasa negeri. Mahkamah Tinggi membuat keputusan berdasarkan surat bertarikh 6 Ogos 1998 yang dikeluarkan oleh
I defendan ketiga sendiri. Surat tersebut merupakan keizinan itu sendiri (lihat perenggan 46).

(5) (oleh **Zainun Ali HMR**) Tiada percanggahan material antara permohonan tersebut dan alasan penghakiman dan juga perintah yang telah dibuat. Keputusan hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana

disokong olej keterangan dan memandangkan tiada kesilapan yang dibuat, campur tangan oleh mahkamah rayuan tidak perlu (lihat perenggan 47).

(6) (oleh **Ahmad Maarop HMR**) Keperluan sama ada pengisytiharan yang dipohon akan melupuskan persoalan yang menjadi ciri dominan kes ini seperti yang diperuntukkan di bawah A 14A k 1(1)(b) KMT tidak dipertimbangkan oleh YA pesuruhjaya kehakiman (lihat perenggan 66).

(7) (oleh **Ahmad Maarop HMR**) Keputusan tentang persoalan undang-undang atau pentafsiran sesuatu dokumen akan secara muktamadnya memutuskan keseluruhan kausa atau perkara atau tuntutan atau isu di dalamnya, bukan untuk tujuan digunakan di dalam mana-mana prosiding yang lain, termasuk prosiding rujukan tanah. Permohonan di bawah A 14A KMT dengan tujuan seperti yang telah diakui oleh responden adalah merupakan satu penyalahgunaan proses mahkamah (lihat perenggan 67).

(8) (oleh **Ahmad Maarop HMR**) Keputusan MMK 22 Julai 1998 bukan keputusan muktamad pihak berkuasa negeri mengurniakan semula tanah-tanah tersebut sebagaimana yang dimaksudkan di bawah Kanun Tanah Negara. YA pesuruhjaya kehakiman tidak menimbangkan bahawa persetujuan yang dibuat dalam keputusan MMK 22 Julai 1998 adalah persetujuan secara dasar. Ini adalah kesilapan-kesilapan yang mewajarkan campur tangan mahkamah rayuan. Di bawah Kanun Tanah Negara, kuasa untuk meluluskan penyerahan balik dan pengurniaan semula tanah diperuntukkan kepada pihak berkuasa negeri. Proses penyerahan balik dan pengurniaan semula tanah tersebut kepada Pedoman Gading di bawah Kanun Tanah Negara belum selesai. Oleh itu perisytiharan yang dipohon oleh responden tidak boleh diberikan (lihat perenggan 77 & 80).]

Notes

For cases on application for declaration, see 2(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2007 Reissue) paras 2303–2329.

For cases on application for issues or questions raised in pleadings to be tried on preliminary basis, see 2(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2007 Reissue) paras 5825–5826.

Cases referred to

Dato Menteri Othman bin Baginda & Anor v Dato Ombi Syed Alwi bin Syed Idrus [1981] 1 MLJ 29, FC

Dream Property Sdn Bhd v Atlas Housing Sdn Bhd [2008] 2 MLJ 812; [2007] 6 CLJ 741, CA

Dr Ti Teow Siew & Ors v Pendaftar Geran-Geran Tanah Negeri Selangor [1982] 1 MLJ 38, HC

Lim Eng Kay v Jaafar bin Mohamed Said [1982] 2 MLJ 156, FC
Petroleum Nasional Bhd v Kerajaan Negeri Terengganu [2004] 1 MLJ 8; (2003) 4 CLJ 337, CA
Tan Sri Haji Othman Saat v Mohamed bin Ismail [1982] 2 MLJ 177, FC
Ungku Sulaiman bin Abdul Majid & Anor v Director of Lands and Mines & Anor [2001] 6 MLJ 75, HC

Legislation referred to

Federal Constitution art 3
Land Acquisition Act 1960
National Forestry Act 1984 s 11
National Land Code ss 76(a), 78(3), 204A, 204B, 204C, 204D, 204E, 204F, 204G, 204G(2), (3), 204GA, 204H
Rules of the High Court 1980 O 14A, O 14A rr 1(1), (a), (b), 1(2), 2, O 15 r 16
Specific Relief Act 1950 s 41

Appeal from: Civil Suit No MT2–22–70 of 2003 (High Court, Johor Bahru)

Shahrizal Shaari (Assistant Legal Adviser Johor State) for the appellant.
Gan Techiong (Gan & Lim) for the respondent.

Zainun Ali JCA:

[1] The issue before us was whether the High Court could, in the circumstances of this case, make a declaratory order under O 14A of the Rules of the High Court 1980.

[2] The appellant is the defendant and the respondent is the plaintiff in the court below.

THE FACTS

[3] The plaintiff was the registered proprietor of two lots of land PTD 707 HS(D) 3212 and PTD 708 HS(D) 4980 in the Mukim of Serakat, Pontian measuring 300 acres each.

[4] On 28 November 1997, the plaintiff granted a power of attorney to a company called Pedoman Gading. To all intents and purposes Pedoman Gading Sdn Bhd was to act as the respondent's attorney.

[5] On 22 July 1998, on Pedoman Gading's application, the third defendant agreed to have the said lands surrendered back to the stake which will then granted on 99 years lease to Pedoman Gading Sdn Bhd for joint development with the plaintiff.

[6] However Pedoman Gading failed to complete the sale and purchase agreement dated 25 June 1998 and on 30 November 2000 the respondent terminated the sale and purchase agreement of 25 June 1998 with Pedoman Gading.

[7] Subsequently the appellants refused to acknowledge the abovementioned approval, through various letters which passed between the plaintiff and the appellants. Instead, in 2002 the appellants acquired both lots of land from the respondent.

[8] For the acquisition of the plaintiff's lands, the defendant paid a sum of RM615,528 for the two pieces of lands. The breakdown is as follows:

(i)	Lot 708 HS(D)3212 —	RM414,480
(ii)	Lot 708 HS(D)4980 —	RM201,048
.	.	RM615,528

[9] The plaintiff had his own valuation which was more than twice the amount paid by the defendant.

[10] Being dissatisfied with the amount of compensation, the plaintiff then filed his action on 5 February 2003.

[11] In the usual course of things, this matter went through the normal process of case management, etc. In one of those processes, it was recorded that the earlier trial judge had directed that the matter be resolved by having the plaintiff making an application for an O 14A order (see p 100 notes of proceedings).

[12] This was not denied by the state legal adviser. The plaintiff then applied for a declaration under O 14A. The state legal adviser then elected to argue on the substantive merits of the application.

[13] The High Court granted the plaintiff's application for declaration on 22 May 2006. The declaration made by the High Court was in respect of the construction of a letter dated 6 August 1998 issued by the second appellant who is the Director of Lands and Mines of the State of Johor in the Johor State Government Council meeting on 22 July 1998.

[14] In essence, the subject letter was to convey the approval of the State Council for land held under PTD 707 HS(D) 3212 and PTD 708 HS(D) 4980 in the Mukim of Serkat, Pontian to be surrendered and re-alienated to a company known as Pedoman Gading Sdn Bhd for a period of 99 years together with 200 acres of a reserve forest in Hutan Simpan Sungai Pulai and 140 acres of some sea land (tanah laut) for development of a port and industrial area as well as for the development of housing and commercial usage.

[15] The O 14A declaration sought by the plaintiff was purely with regards to the above. Nothing more, nothing less.

[16] As had been stated earlier, the plaintiff was the registered proprietor of two lots of lands ie PTD 707 HS(D) 3212 and PTD 708HS(D) 4980 measuring 300 acres each, ie the subject land in the declaration sought. Thus the declaration sought was that the defendant had approved the plaintiff's said lands for a extension of 99 years for development.

THE DEFENDANT'S CASE

[17] The defendant argued that:

(i) the declaration sought is totally outside the scope and ambit of the respondent's pleaded case and not a relief prayed for;

(ii) that the declaration sought distorts and detracts from the true intent and purport of the Pedoman Gading approval;

(iii) there was no full and frank disclosure of material and crucial evidence which had a direct bearing and impact on the O 14A application;

(iv) there was suppression and concealment of material and crucial evidence giving rise to mala fide; and

(v) that had the court been fully appraised of all the correspondences, the court would not have granted the declarations order.

[18] The defendants went on to say that the declaratory order of court which declared and extended the lease 99 years in favour of the plaintiff is contrary to law and a nullity. Since the court lacks jurisdiction to make such an order.

[19] Moreover the declaratory order extending the lease to 99 years exceeded the jurisdiction of the court. This means that by the declaratory order the court had usurped the power and authority of the state authority.

The defendant even went on to say that the sole purpose of the said declaratory order was to state an illegitimate claim for further compensation.

[20] The defendant contended further that the said declaratory order is likely to cause embarrassment to the land reference which is pending in the JB High Court as it also has the affect of contravening the statutory principles relating to the determination of compensation prescribed in the First Schedule to the Act.

COURT'S FINDING

[21] Firstly it was pleaded by the plaintiff that it had given a power of attorney to Pedoman Gading, meaning Pedoman Gading was to act as the plaintiff's attorney (see para 21 of the statement of claim).

[22] It was a fact that the decision of Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor on 22 July 1998 was specifically pleaded and clearly at para 31 the subject letter dated 6 August 1998 issued by the second defendant about the approval was pleaded.

[23] It is critical that on 12 February 2008 the Court of Appeal (different panel of judges) heard and allowed the plaintiff's motion for leave to adduce the power of attorney dated 29 November 1997 as evidence at the hearing of the plaintiff's appeal. This power of attorney was exhibited in the affidavit of Hj Mustazah b Osman dated 22 November 2008. Pursuant to the said order, it now forms part of the appeal record and was referred to at the hearing of the appeal on 15 April 2008.

[24] The parties had all agreed to have the matter resolved by way of an O 14A application. There was consent of parties, including that of the learned High Court judge. No objection was raised by the defendant as regards this mode of application. Neither was it objected to by the defendant as it being inappropriate.

[25] For the plaintiff, it was argued that O 14A r 1(2) of the Rules of the High Court allows the court to make such order or judgment as it thinks fit.

[26] Since an O 14A application may be made at any stage of the proceedings and even orally during the course of another interlocutory application, this means that it is not necessary to have an O 14A application formally drafted before the court before a party could invoke O 14A. Thus, the learned judicial commissioner in this case obviously had the power to hear the O 14A application which sets out the prayers sought by the respondent.

A **[27]** Further, it appears that directions had been given earlier by his predecessor (Kang Hwee Gee J) for an O 14A application to be made by the plaintiff. This was recorded in the notes of proceedings (at p 100 of the record of appeal) whereby counsel submitted:

B Dalam kes ini YA Dato' Kang ada cadangkan A 14A diambil pakai.

and this was not denied by the learned state legal adviser. The learned state legal adviser had rightly chosen to argue on the substantive merits of the application.

C

[28] Though the prayers in the statement of claim did not specifically pray for the declaration as made by the High Court, the High Court had power to make the declaration because O 14A r 2 empowers the court to '*make such order or judgment as it thinks just*'upon determination of the question of **D** construction of a document arising in the cause or matter. The order which may be made under O 14A is not restricted to the prayers in the statement of claim.

[29] Further, in fairness to the respondent, prayer (18) in the statement of **E** claim did contain a general prayer which had been upheld by the Federal Court to be effective in allowing courts to make such order as may be necessary to serve the ends of justice. Prayer (18) reads:

Lain-lain perintah yang difikirkan suai manfaat oleh mahkamah yang mulia ini.

F

[30] In *Lim Eng Kay v Jaafar bin Mohamed Said* [1982] 2 MLJ 156, the plaintiff there had failed to plead pre-trial loss of earnings as special damages, However, the Federal Court held that the prayer for such '*other relief which the court deems fit to grant*' was sufficient to enable the court to make an award **G** of loss of earnings to the plaintiff. It was held by the Federal Court (at p 160) that:

> We cannot see how the respondents should be deprived of his right by a purely technical error on the part of his solicitors. In any case prayer (e) in para (7), 'Any **H** other relief which this honourable court deems fit to grant' must not be treated as a mere ornament to pleadings devoid of any meaning. We think that this prayer should entitle the court to make such an assessment.

[31] The declaration made by the High Court pursuant to O 14A was not **I** out of the blue. As pointed out above, the salient facts relating to the declaration were pleaded in paras 5, 20, 30 and 31 of the statement of claim. It was not something that took the appellants by surprise.

[32] The whole letter dated 6 August 1998 was reproduced verbatim in the grounds of judgment of the High Court. However, the relevant portion of the letter issued by the second appellant bearing reference '(16)dlm PTG 9/97–412' reads:

> Adalah dimaklumkan iaitu Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor di dalam mesyuaratnya pada 22.7.1998 telah mengambil keputusan sebagaimana berikut:
>
> Majlis BERSETUJU pada dasarnya tanah-tanah atas PTD 707 HS(D) 3212 dan PTD 708 HS(D) 4980 Mukim Serkat, Pontian diserahbalik kepada Kerajaan dan kemudian dikurniakan semula kepada PEDOMAN GADING SDN BHD bagi tempoh 99 tahun untuk dimajukan bersama-sama tanah:
>
> (a) Sebahagian dari Hutan Simpan Sungai Pulai lebih kurang 200 ekar.
>
> (b) Tanah laut seluas lebih kurang 140 ekar.

[33] The declaration issued by the High Court reads:

> Pengisytiharan bahawa surat kelulusan dari Pejabat Tanah dan Galian bertarikh 6 Ogos 1998 yang berujukan '(16) dlm PTD9/97–412' menunjukkan bahawa tanah plaintif yang dikenali sebagai PTD 707 HS(D) 3212 dan PTD 708 HS(D) 4980 Mukim Serkat Daerah Pontian adalah tanah seluas 600 ekar yang ada diluluskan untuk pajakan 99 tahun untuk tujuan pembangunan.

[34] It is plain that this declaration was an accurate declaration based on the facts of the case. It was not denied that as stated in the said letter, the third appellant did on 22 July 1998 approve the two lots of land held under PTD 707 HS(D) 3212 and PTD 708 HS(D) 4980 Mukim Serkat, Pontian measuring 600 acres for a lease of 99 years for development purpose. It merely declared the truth, and did not in any way order or direct the appellants to alienate land to the respondent. No doubt the declaration would assist the respondent to assert that the two lots of land measuring 600 acres should have been valued at more than RM600,000 at the time of acquisition. However, *that would be a matter for the professional valuers to assess*, and not for this court to speculate and say whether the value should have been as high as RM69m as was evidently received by Seaport Terminal (Johore) Sdn Bhd when it leased the subject land to SKS Power Sdn Bhd.

[35] The High Court below was right to hold that I cannot avoid asking the question as to who was the registered proprietor of the two lots of land at the material time, bearing in mind that our Torrens system as codified in our National Land Code recognises only registered proprietor. It was rightly held as follows:

> Undang-undang yang berkuatkuasa berkenaan tanah di dalam Negeri Johor Darul Takzim adalah Kanun Tanah Negara — berbeza dengan tanah-tanah di Pulau Pinang, Melaka, Sabah dan Sarawak yang mempunyai kanun tanah yang berbeza. Kanun Tanah Negara hanya mengenal orang yang didaftar di dalam Surat Hakmilik Daftaran (Register Document of Title) sebagai pemilik mutlak. Ini adalah prinsip asas indefeasibility of title yang menjadi asas utama sistem tanah Torrens dalam Kanun Tanah Negara. Justeru itu, kita tidak dapat mengelak dari bertanya siapakah pemilik berdaftar dua bidang tanah tersebut pada tarikh kelulusan diberikan oleh Kerajaan Negeri Johor pada 22 Julai 1998 dan siapakah pemilik pada tarikh surat PTD tersebut dikeluarkan pada 6 Ogos 1998?.

[36] The power of attorney issued by the respondent to Pedoman Gading Sdn Bhd was the link to prove that Pedoman Gading Sdn Bhd, who was the addressee in the subject letter dated 6 August 1998 issued by the second appellant, was in fact acting as the attorney of the respondent in obtaining approval for development of their two lots of land.

[37] On the law on declarations, the High Court was right to rely on the judgment of Raja Azlan Shah Acting LP (as His Majesty then was) in *Dato Menteri Othman bin Baginda & Anor v Dato Ombi Syed Alwi bin Syed Idrus* [1981] 1 MLJ 29 and *Ungku Sulaiman bin Abdul Majid & Anor v Director of Lands and Mines & Anor* [2001] 6 MLJ 75 to issue the declaration. The learned judicial commissioner should not be faulted for ruling as follows in his grounds:

> Saya telah meneliti afidavit-afidavit dan pliding serta ikatan dokumen yang difaikan dalam kes ini dan mendapati memang wujudnya dokumen yang mana plaintif memberi kuasa kepada Pedoman Gading Sdn Bhd untuk membuat permohonan bagi pihaknya. Isu sama ada pemberian kuasa ini telah ditamatkan atau tidak adalah tidak mustahak kerana sebagaimana yang dijelaskan di atas, Kanun Tanah Negara mengenai pemilik berdaftar, dan di dalam kes ini, pemilik berdaftar dua bidang tanah tersebut pada tarikh 6 Ogos 1998 telah terbukti adalah syarikat plaintif. Isu sama ada sesuatu pengistiharan wajar dibuat oleh mahkamah adalah isu budi bicara yang pastinya menurut undang-undang. Di dalam kes *Ungku Sulaiman bin Abdul Majid & Anor v Director of Lands and Mines & Anor* [2001] 6 MLJ 75, YA Hakim Abdul Malik Ishak memutuskan di ms 81.

[38] A declaration is an all purpose remedy and it is applied to '*a wide variety of cases in terms of subject matter*' (per Raja Azlan Shah Acting LP (as His Majesty then was) in *Dato Menteri Othman bin Baginda & Anor v Dato Ombi Syed Alwi bin Syed Idrus* [1981] 1 MLJ 29 at p 31).

[39] In essence, declaratory judgments would state the legal rights of the parties and in suitable cases the courts would supplement it with other remedies. But declaratory judgments merely state some existing legal

position; it does not require anyone to do anything. It is germane to mention that declaration is a discretionary remedy and it varies form case to case.

[40] In that connection, O 15 r 16 of the Rules of the High Court 1980 also gives a wide power to the court to issue a declaration that order reads as follow:

> No action or other proceedings shall be open to objection on the ground that a merely declaratory judgment or order Is sought thereby, and the court may make binding declarations of right whether or not consequential reliefs is or could be claimed.

[41] Thus the two lots of the respondent's land given approval to Pedoman Gading for 99 year lease is fine and an indisputed fact, which is the very essence of what the respondent prayed for in his application for a declaration. That was all. There was not even order as to costs.

[42] Section 41 of the Specific Relief Act 1950 together with O 15 r 16 of the Rules of the High Court 1980 make it crystal clear that the court has discretion to make a declaration of any legal character and the plaintiff need not in the suit ask for any further relief.

[43] The Federal Court in *Tan Sri Haji Othman Saat v Mohamed bin Ismail* [1982] 2 MLJ 177 (at p 178) held as follows:

> Section 41 of the Specific Relief Act gives statutory recognition to a well recognised type of declaratory relief and subjects it to a limitation but it cannot be deemed to exhaust every kind of declaratory relief or to circumscribe the jurisdiction of the courts to give declarations of rights in appropriate cases falling outside it. The court has power to grant such a decree independently of the requirements of the section, and such a declaration outside the purview of this statutory enactment will be governed by the general provisions of O 15 r 16 of the Rules of the High Court 1980 which will then apply.

[44] And further at p 179 of the same judgment, the Federal Court held:

> The sensible approach in the matter of locus standi in injunctions and declarations would be that as a matter of jurisdiction, an assertion of an infringement of a contractual or a proprietary right, the commission of a tort, a statutory right or the breach of a statute which affects the plaintiff's interests substantially or where the plaintiff has some genuine interest in having his legal position declared, even though he could get no other relief, should suffice.

[45] In the present appeal, the respondent was willing to abandon all its other prayers against the appellants and rest its claim with just the declaration

made under O 14A; thereby finally determining the entire matter without a full trial of the action — satisfying the requirements of O 14A r 1(1)(a) and (b) as highlighted above.

[46] I find that the High Court had not usurped the power of the state authority. The High Court made a ruling based on the letter of approval date 6 August 1998 issued by the state authority (third defendant) itself. Thus the said letter of appeal is the approval itself. Though these are conditions attached, they are not pre-conditions to the approval.

[47] I find no material contradictions between the application (encl 33) and the ground of judgment as well as the order made therein. The decision of the learned High Court judge is supported by evidence and since there is no error therein, an appellate intervention does not arise.

[48] The defendant's appeal is dismissed with costs. The order of the High Court is affirmed and deposit to the respondent to account for taxed costs.

Ahmad Maarop HMR (menyampaikan penghakiman minoriti):

[49] Dalam kes ini perayu-perayu (defendan-defendan di Mahkamah Tinggi) telah merayu ke mahkamah ini terhadap keputusan Mahkamah Tinggi Johor Bahru yang telah membenarkan permohonan responden (plaintif di Mahkamah Tinggi) dalam lampiran 33 yang dibuat di bawah A 14A Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KKMT').

FAKTA-FAKTA RINGKAS KES INI

[50] Melalui writ saman yang telah difailkan pada 5 Februari 2003, dan didaftarkan sebagai Guaman Sivil 22–70 Tahun 2003, responden telah menyaman perayu-perayu. Kes responden seperti yang telah diplidkan adalah seperti berikut. Responden adalah pemilik berdaftar dua bidang tanah ('tanah-tanah tersebut') yang dipegang melalui:

(a) HS(D) 3212, No PTD 707, Mukim Serkat, Daerah Pontian, Johor berkeluasan 121.406 hektar (300 ekar); dan

(b) HS(D) 4980, No PTD 708, Mukim Serkat, Daerah Pontian, Johor yang berkeluasan 121.406 hektar (300 ekar).

[51] Responden telah membeli tanah-tanah tersebut dari Ternakan Marin Sdn Bhd dengan balasan sebanyak RM3 juta melalui perjanjian jual beli bertarikh 27 Julai 1994. Tujuan responden membeli tanah-tanah tersebut adalah untuk memajukannya. Tanah-tanah tersebut adalah tanah pajakan

selama tempoh 21 tahun. Tempoh pajakan bagi Tanah HS(D) 4980, No PTD 708 adalah sehingga 19 Oktober 2005 dan bagi Tanah HS(D) 3212, No PTD 707, tempoh pajakannya adalah sehingga 7 Februari 2010. Di perenggan 12 pernyataan tuntutannya responden mendakwa bahawa pada 2 Oktober 1994, ia telah mengemukakan permohonan bertulis kepada perayu pertama. Apakah permohonan yang telah dikemukakan itu tidak diketahui kerana perenggan 13 tidak disertakan dalam pernyataan tuntutan yang ada dalam rekod rayuan di hadapan saya. Di perenggan 14 pernyataan tuntutan tersebut, responden mendakwa bahawa pada 19 Mei 1995, responden telah membuat rayuan kepada Menteri Besar Johor, terhadap penolakan permohonan responden yang disebut di perenggan 13 pernyataan tuntutannya. Pada 13 September 1995 Majlis Mesyuarat Kewangan Negeri Johor telah menolak rayuan responden itu.

[52] Pada 14 Julai 1997 responden telah memasuki satu perjanjian jual beli tanah-tanah tersebut dengan Tun Abdul Ghaffar bin Baba dengan balasan sebanyak RM30 juta. Pada 25 Jun 1998 responden dan Tun Abdul Ghaffar telah menandatangani satu ikatan pembatalan (deed of revocation) di mana mereka membatalkan perjanjian bertarikh 14 Julai 1997 itu, dan bersetuju supaya perjanjian baru dibuat di antara responden dan penama Tun Abdul Ghaffar iaitu, Pedoman Gading Sdn Bhd, sebuah syarikat swasta yang dimiliki oleh Tun Abdul Ghaffar dan keluarga beliau. Berikutan itu pada 25 Jun 1998, responden dan Pedoman Gading Sdn Bhd telah menandatangani satu perjanjian jual beli di mana responden telah bersetuju menjual dan Pedoman Gading telah bersetuju membeli tanah-tanah tersebut dengan balasan sebanyak RM28 juta.

[53] Pada 2 December 1997, melalui RBK Town Planning Consultant, Pedoman Gading Sdn Bhd telah membuat permohonan kepada perayu kedua, untuk pecah sempadan dan ubah syarat tanah bagi tujuan limbungan kapal dan perindustrian di atas tanah-tanah tersebut (dengan cara serah kurnia semula (surrender and re-alienation), dan di atas tambakan/korekan tanah kerajaan seluas 340, Mukim Serkat, Daerah Pontian, Johor. Responden mendakwa bahawa permohonan yang telah dibuat oleh Pedoman Gading Sdn Bhd itu adalah untuk dan bagi pihak responden sebagai pemilik tanah-tanah tersebut.

[54] Pada 2 Julai 1998, perayu ketiga dalam Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor telah membuat keputusan ('keputusan MMK 22 Julai 1998') bersetuju pada dasarnya supaya tanah-tanah tersebut diserah balik kepada kerajaan dan kemudian dikurniakan semula kepada Pedoman Gading Sdn Bhd bagi tempoh 99 tahun untuk dimajukan bersama-sama tanah seperti berikut:

A (a) sebahagian dari Hutan Simpan Sungai Pulai lebih kurang 200 ekar; dan

(b) tanah laut seluas lebih kurang 140 ekar, seperti yang dinyatakan dalam surat Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor bertarikh 6 Ogos 1998 ('surat yang dipertikaikan').

B

[55] Selepas keputusan MMK 22 Julai 1998 itu Pedoman Gading Sdn Bhd atau Tun Abdul Ghaffar telah gagal dan/atau enggan menyempurnakan perjanjian jual beli bertarikh 25 Jun 1998.

C **[56]** Responden mendakwa bahawa keputusan MMK 22 Julai 1998 untuk melanjutkan tempoh pajakan dari 21 tahun kepada 99 tahun bagi tanah-tanah tersebut dengan cara serah balik dan kurnia semula (surrender and re-alienation) adalah untuk dan bagi responden sebagai pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut.

D

[57] Pada 30 November 2000 responden telah mengeluarkan notis kepada Pedoman Gading Sdn Bhd menamatkan perjanjian jual beli bertarikh 25 Jun 1998 di antaranya dengan Pedoman Gading Sdn Bhd.

E

[58] Pada 4 Oktober 2002, responden telah membuat permohonan kepada perayu pertama untuk menyerah balik dan dikurniakan semula tanah-tanah tersebut bagi tujuan kawasan pelabuhan/industri/perumahan dan lain-lain di atas tanah-tanah tersebut dan tambakan/korekan tanah kerajaan seluas 340 ekar, melalui agensi setempat peringkat pertama. Pada 25 April 2001 perayu F ketiga telah menolak permohonan responden untuk serah balik dan dikurniakan semula tanah-tanah tersebut. Pada 14 Ogos 2001 responden telah membuat rayuan kepada perayu ketiga. Responden mendakwa bahawa ia telah mencuba sedaya upaya supaya perayu kedua dan perayu ketiga mempertimbangkan semula permohonannya, tetapi tidak berhasil.

G

[59] Pada 16 September 2002, perayu pertama telah mengeluarkan perisytiharan tentang cadangan pihak berkuasa negeri untuk mengambil tanah-tanah tersebut di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 ('Akta 486').

H

[60] Pada 24 Oktober 2002, perayu pertama telah mengadakan siasatan di bawah Akta 486. Walaupun responden telah menuntut pampasan berjumlah RM171,031,000 bagi pengambilan tanah-tanah tersebut, perayu pertama telah memerintahkan supaya pampasan berjumlah RM615,528 I diberikan sebagai pampasan kepada tanah-tanah tersebut.

[61] Responden mendakwa bahawa tindakan perayu ketiga pada 25 April 2001 menolak permohonan responden adalah tidak adil dan 'ultra vires' perkara 13 Perlembagaan Persekutuan dan Undang-Undang, dan telah

mengakibatkan kerugian khas sebanyak RM14,215,000 dan kerugian pampasan sebanyak RM156,200,472 kepada responden. A

[62] Oleh yang demikian responden menuntut:

(1) satu deklarasi bahawa keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor, pada 25 April 2001, menolak permohonan responden 4 Oktober 2000, untuk serah balik kurnia semula tanah-tanah tersebut dan permohonan tambakan/korekan/tanah kerajaan seluas 340 ekar bagi tujuan kawasan pelabuhan/industri/perumahan adalah tidak sah dan terbatal; B

(2) satu deklarasi bahawa responden berhak dan atau berkelayakan mendapat kelulusan pihak Majlis Mesyuarat Kerajaan bagi permohonan responden untuk serah balik dan kurnia semula tanah-tanah tersebut; C

(3) satu deklarasi bahawa responden, sebagai pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut, berhak dan/atau berkelayakan mendapat lanjutan tempoh pajakan bagi tanah-tanah tersebut, daripada 21 tahun kepada 99 tahun, seperti yang dipohon oleh responden; D

(4) satu deklarasi bahawa keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Kedua bertarikh 25 April 2001 adalah tidak adil dan tidak munasabah di segi undang-undang; E

(5) satu deklarasi bahawa keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Kedua bertarikh 25 April 2001 adalah 'ultra vires' perkara 13 Perlembagaan Persekutuan dan patut dibatalkan; F

(6) satu deklarasi bahawa keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan bertarikh 25 April 2001 menolak permohonan responden untuk melanjutkan pajakan tanah-tanah tersebut dari 21 tahun kepada 99 tahun telah tidak mengambilkira fakta-fakta yang penting, tetapi telah mengambilkira fakta-fakta yang tidak penting; G

(7) satu deklarasi bahawa surat perayu pertama bertarikh 15 Jun 2001 yang memaklumkan keputusan perayu kedua bertarikh 25 April 2001 adalah tidak sah dan terbatal;

(8) satu deklarasi bahawa responden berhak mendapat dan perayu pertama diwajibkan membayar kepada responden, pampasan mengikut harga pasaran semasa, tanah-tanah tersebut, sebagai tanah pajakan 99 tahun; H

(9) satu deklarasi bahawa pampasan sebanyak RM615,528 yang diberi oleh perayu pertama dan/atau perayu kedua kepada responden bagi pengambilan tanah-tanah tersebut adalah tidak adil, tidak munasabah dan tidak mencerminkan harga pasaran tanah-tanah tersebut; I

A (10) satu perintah bahawa keputusan Pentadbir Tanah, Pontian Johor yang memberi pampasan sebanyak RM615,528 diketepikan dan/atau dibatalkan;

(11) satu perintah bahawa Pentadbir Tanah Pontian, perayu pertama dan/atau perayu kedua dan/atau perayu ketiga diperintahkan untuk B mengadakan satu siasatan pengambilan tanah bagi tanah-tanah tersebut;

(12) satu perintah bahawa perbicaraan kes rujukan tanah yang berkaitan dengan tanah-tanah tersebut yang telah dan atau yang akan dirujukkan C kepada Mahkamah Tinggi Johor Bahru, oleh perayu pertama dan/atau perayu kedua, digantung sehingga keputusan muktamad tindakan ini;

(13) satu deklarasi bahawa nilai pasaran tanah-tanah tersebut sebagai pajakan 99 tahun adalah sebanyak RM6 sekaki persegi pada 24 Oktober 2002; D

(14) satu perintah bahawa perayu-perayu dan/atau salah seorang daripada mereka diperuntukkan membayar ganti rugi am kepada responden;

(15) satu perintah bahawa perayu-perayu dan/atau salah seorang daripada E mereka diperintahkan membayar ganti rugi khas sebanyak RM14,215,000;

(16) satu perintah bahawa perayu-perayu dan/atau salah seorang daripada mereka diperintahkan membayar faedah atas ganti rugi am dan ganti rugi khas pada kadar 8% daripada September, 1999 hingga keputusan F muktamad tindakan ini;

(17) kos tindakan ini dibayar oleh perayu-perayu dan/atau salah seorang daripada mereka kepada responden;

(18) lain-lain perintah yang difikirkan suai manfaat oleh mahkamah yang G mulia ini.

[63] Jadi intipati kes responden bolehlah dirumuskan seperti berikut. Oleh kerana ia adalah pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut, maka pada 25 April 2001, ia adalah berhak diberikan oleh perayu ketiga, kelulusan untuk H menyerah balik dan dikurniakan semula tanah-tanah tersebut secara pajakan bagi tempoh 99 tahun — iaitu kelulusan yang sama seperti yang telah diberikan dalam keputusan MMK 22 Julai 1998 kepada Pedoman Gading Sdn Bhd melalui surat yang dipertikaikan. Oleh yang demikian, pampasan yang diberikan oleh Pentadbir Tanah Pontian pada 24 Oktober 2002 bagi I pengambilan tanah-tanah tersebut adalah tidak mencukupi kerana nilai

pasaran tanah-tanah tersebut sebagai pajakan 99 tahun adalah sebanyak RM6 sekaki persegi pada 24 Oktober 2002. A

HURAIAN DAN KEPUTUSAN

[64] Aturan 14A KKMT memperuntukkan: B

(1) The Court may upon the application of a party or of its own motion determine any question of law or construction of any document arising in any cause or matter at any stage of the proceedings where it appears to the Court that — C

(a) such question is suitable for determination without the full trial of the action; and

(b) such determination will finally determine the entire cause or matter or any claim or issue therein. D

[65] Aturan 14A k 1(1) KMT itu membolehkan Mahkamah Tinggi memutuskan mana-mana persoalan undang-undang atau pentafsiran mana-mana dokumen, di mana mahkamah berpandangan bahawa persoalan tersebut adalah sesuai untuk diputuskan tanpa memerlukan perbicaraan penuh tindakan itu, dan bahawa keputusan sedemikian akan memutuskan dengan muktamad keseluruhan kausa atau perkara atau mana-mana tuntutan atau isu dalam tindakan itu. Di bawah A 14A KKMT di mana pentafsiran suatu dokumen akan dengan muktamadnya memutuskan suatu isu dan isu tersebut merupakan ciri yang dominan sesuatu kes, maka Mahkamah Tinggi patut memutuskan isu tersebut (lihat *Dream Property Sdn Bhd v Atlas Housing Sdn Bhd* [2008] 2 MLJ 812; [2007] 6 CLJ 741, *Petroleum Nasional Bhd v Kerajaan Negeri Terengganu* [2004] 1 MLJ 8; [2003] 4 CLJ 337 (MR). Permohonan dalam lampiran 33 melibatkan pentafsiran kandungan surat yang dipertikaikan. E F G

[66] Saya dapati bahawa keperluan sama ada pengisytiharan yang dipohon dalam lampiran 33 akan melupuskan persoalan yang menjadi ciri dominan kes ini seperti yang diperuntukkan di bawah A 14A k 1(1)(b) KKMT, yang merupakan salah satu dari pra syarat bagi penggunaan budibicara di bawah Aturan tersebut telah tidak dipertimbangkan oleh YA Peseruhjaya Kehakiman. Sebaliknya, YA pesuruhjaya kehakiman telah memutuskan permohonan dalam lampiran 33 atas dua alasan. Pertama, bahawa responden adalah orang yang berkepentingan untuk membuat permohonan tersebut dengan menggunapakai kes *Tan Sri Haji Othman Saat v Mohamed bin Ismail* [1982] 2 MLJ 177. Kes tersebut adalah satu otoriti tentang soal locus standi. Kedua, YA pesuruhjaya kehakiman telah memutuskan permohonan dalam H I

lampiran 33 berdasarkan kepada isu sama ada pengisytiharan wajar dibuat. Dengan menggunapakai kes ini *Ungku Sulaiman bin Abdul Majid & Anor v Director of Lands and Mines & Anor* [2001] 6 MLJ 75, YA pesuruhjaya kehakiman memutuskan, 'permohonan plaintif (lampiran 33) untuk pengisytiharan dibenarkan sebagaimana dipohon'. Kedua-dua kes yang dirujuk oleh YA pesuruhjaya kehakiman itu adalah autoriti bagi pemberian perisytiharan di bawah A 15 k 16 KKMT, bukan tentang budi bicara mahkamah memutuskan persoalan undang-undang atau pentafsiran mana-mana dokumen di bawah A 14A KKMT. Dalam penghakiman saya, walaupun beliau ada membuat rujukan kepada A 14A k 1 KKMT, sebenarnya dalam kes ini YA pesuruhjaya kehakiman telah membuat perintah memberikan perisytiharan yang dipohon dalam lampiran 33 berdasarkan kepada prinsip tentang pemberian perisytiharan di bawah A 15 k 16 KKMT, bukan berdasarkan kepada prinsip yang terkandung dalam A 14A k 1(1) KKMT. Ini adalah kesilapan pertama yang telah dilakukan oleh YA pesuruhjaya kehakiman dalam kes ini.

[67] Di dalam hujah bertulisnya dalam rayuan ini, peguam responden menyatakan bahawa responden tidak mencabar pengambilan tanah-tanah tersebut, tetapi telah mengemukakan rayuan terhadap pampasan yang telah diberikan oleh pentadbir tanah, melalui prosiding rujukan tanah di Mahkamah Tinggi. Peguam itu juga menyatakan bahawa perisytiharan yang dipohon dalam lampiran 33 adalah untuk menunjukkan bahawa tanah-tanah tersebut akan digunakan untuk pembangunan jika tidak diambil oleh kerajaan. Sehubungan ini, dalam hujah lisannya dalam rayuan ini pula, peguam responden itu mengakui bahawa responden mahu menggunakan perisytiharan yang dipohon dalam lampiran 33 untuk tujuan prosiding rujukan tanah di Mahkamah Tinggi. Beliau menambah bahawa itu sahajalah sebabnya responden memohon perisytiharan tersebut. Ertinya, responden mahu menggunakan perisytiharan tersebut dalam prosiding rujukan tanah untuk mendapatkan pampasan yang lebih tinggi. Dalam penghakiman saya, tujuan responden memfailkan lampiran 33 itu terkeluar dari skop A 14A KKMT, dan pemakaian A 14A KKMT oleh responden dalam pemfailan lampiran 33 adalah bertentangan dengan A 14A KKMT. Salah satu syarat bagi penggunaan A 14A KKMT ialah untuk 'determine any question of law or construction of any document and such determination will finally determine the entire cause or matter or any claim or issue therein'. Perkataan 'therein' itu penting. Ini bererti bahawa keputusan tentang persoalan undang-undang itu atau pentafsiran sesuatu dokumen itu akan secara muktamadnya memutuskan keseluruhan kausa atau perkara atau tuntutan atau isu di dalamnya (therein), bukan untuk tujuan digunakan di dalam mana-mana prosiding yang lain, termasuk prosiding rujukan tanah. Sehubungan ini, Akta 486 telah menetapkan kaedah-kaedah tertentu yang terpakai di dalam prosiding rujukan tanah termasuk khususnya prinsip-prinsip tentang penentuan pampasan bagi tanah-tanah yang diambil.

Dalam pandangan saya, pemfailan lampiran 33 di bawah A 14A KKMT dengan tujuan seperti yang telah diakui oleh responden itu adalah merupakan satu penyalahgunaan proses mahkamah dan atas alasan ini sahaja lampiran 33 patut ditolak oleh YA pesuruhjaya kehakiman.

[68] Dalam hujahnya di Mahkamah Tinggi, peguam responden menyatakan bahawa 'seandainya permohonan plaintif untuk pengisytiharan dibenarkan, plaintif akan menarik balik tuntutan untuk ganti rugi dalam guaman ini dan bermaksud kes ini akan selesai sepenuhnya'. Ini berkait rapat dengan tujuan responden menggunakan A 14A, iaitu untuk mendapatkan perisytiharan untuk digunakan dalam prosiding rujukan tanah seperti yang telah dijelaskan. Ini membawa saya semula kepada A 14A k 1(1)(b) KKMT. Pada hemat saya ayat: *where it appears that to the Court —*

(b) *such determination will finally determine* the entire cause or matter or any claim or issue therein,

membawa maksud bahawa, dalam menjalankan budibicaranya di bawah A 14A KKMT, mahkamah membuat pertimbangannya sendiri sama ada persoalan undang-undang atau pentafsiran sesuatu dokumen itu akan melupuskan secara muktamad keseluruhan kausa atau mana-mana tuntutan atau isu dalam kes itu, tanpa bantuan atau tertakluk kepada sebarang syarat yang ditetapkan oleh responden bahawa seandainya permohonannya dalam lampiran 33 untuk pengisytiharan dibenarkan, dia akan menarik balik tuntutan untuk ganti rugi dalam guaman ini. Saya tidak fikir bahawa di bawah A 14A k 1(1)(b) KKMT, pembuat undang-undang berhasrat bahawa mana-mana pihak dalam sesuatu kes itu boleh menetapkan syarat kepada mahkamah sebelum mahkamah menjalankan budibicaranya di bawah A 14A k 1(1) KKMT.

[69] Katakan permohonan dalam lampiran 33 memang boleh dan sesuai dibuat di bawah A 14A k 1(1)(b) KKMT. Persoalan yang perlu diputuskan seterusnya ialah sama ada fakta-fakta yang ada di hadapan Mahkamah Tinggi mewajarkannya membuat pengisytiharan yang dipohon? Untuk menjalankan budibicaranya di bawah A 14A k 1(1) KKMT, mestilah tidak wujud kekaburan atau pertikaian fakta-fakta yang material (lihat *Dream Property Sdn Bhd* dan *Petroleum Nasional v Kerajaan Negeri Terengganu*).

[70] Dalam lampiran 33, responden memohon supaya mahkamah membuat perisytiharan tentang kandungan surat yang dipertikaikan. Surat itu penting kerana ia memaklumkan Keputusan MMK 22 Julai 1998 yang telah dibuat oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. Surat yang dipertikaikan seperti yang diekshibitkan sebagai 'MZ1'

kepada afidavit Hj Mustazah Osman (lampiran 34) untuk menyokong permohonan responden adalah seperti berikut:

Pengarah Urusan,

Pedoman Gading Sdn Bhd,

32, Jalan Tengku ampuan

Taman Duta,

Kuala Lumpur.

PERMOHONAN SERAHBALIK KURNIASEMULA DAN PERMOHONAN TAMBAKAN/KOREKAN TANAH KERAJAAN SELUAS 340 EKAR BAGI TUJUAN KAWASAN PELABUHAN/INDUSTRI/PERUMAHAN DAN LAIN-LAIN MELALUI AGENSI SETEMPAT PERINGKAT PERTAMA

OLEH: PEDOMAN GADING SDN BHD

UNTUK LOT:

i)	PTD 707 HS(D) 3212 —	300 EKAR
ii)	PTD 708 HS(D) 4980 —	300 EKAR
iii)	SEBAHAGIAN RIZAB HUTAN SIMPAN SUNGAI PULAI	200 EKAR
iv)	TANAH LAUT	140 EKAR
.	.	940 EKAR

MUKIM: SERKAT

DAERAH: PONTIAN

NAMA TAMAN: 'BELUM DITENTUKAN'

Adalah dimaklumkan iaitu Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor di dalam mesyuaratnya pada 22.7.1998 (R/M Bil Perkara-Perkara Lain) telah mengambil keputusan sebagaimana berikut:-

Majlis BERSETUJU pada dasarnya tanah-tanah atas PTD 707 HS(D) 3212 dan PTD 708 HS(D) 4980 Mukim Serkat, Pontian diserahbalik *kepada Kerajaan dan kemudian dikurniakan semula* kepada PEDOMAN GADING SDN. BHD. bagi tempoh 99 tahun untuk dimajukan *bersama-sama tanah*:

(a) Sebahagian dari Hutan Simpan Sungai Pulai lebih kurang 200 ekar.

(b) Tanah laut seluas lebih kurang 140 ekar.

Dengan cadangan pembangunan tanah seperti berikut:-

.	Kegunaan Tanah	JumlahUnit	Jumlah Luas (Ekar)	Peratus

A)	Kawasan Pembangunan Hartanah -Kawasan Pelabuhan -Kawasan Industri	- 71	237.10 125.86	- -	A
B)	Jumlah Pembangunan -Rumah Pangsa Kos Rendah -Rumah Pangsa Kos Sederhana Rendah -Apartment	300 286 892	5.00 4.80 22.30	19.89 19.10 59.15	B C
.	Jumlah Perumahan	1480	32.10	98.14	D
C)	Pembangunan Perdagangan -Lot Komersial/Kemudahan Sosial -Kedai Kos Rendah	6 22	43.53 0.72	0.40 1.46	E
.	Jumlah Perdagangan	28	44.25	1.86	
D)	Kemudahan -Kawasan Lapang - Depo Letak Lori - Gerai - Masjid - Balai Polis - Pencawang Utama - Pencawang TNB - Pusat Pelupusan Sampah - Tangki Air - Rizab Telekom - Loji Najis Mekanikal - Rizab Jalan	- 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	52.11 1.87 1.33 1.12 0.70 2.80 0.07 0.67 1.43 0.70 5.00 92.89	- - - - - - - - - - - -	F G H
.	Jumlah Kemudahan	10	160.69		I

E)	Kawasan Ditambak -Kawasan Lapang -Kawasan Pelabuhan	- -	25.66	314.34	- -
.	Jumlah Pembangunan	-	340.00		-
.	Jumlah Keseluruhan	1589	940.00	Ekar	100%

Dengan dikenakan syarat-syarat berikut:

1.1 Sekiranya Kerajaan bersetuju atas pengurniaan tanah:-

(a) Sebahagian dari Hutan Simpan Sungai Pulai sebagaimana Warta Kerajaan Bil. 2244 bertarikh 20.12.1962 seluas lebihkurang 200 ekar.

(b) Tanah laut seluas lebihkurang 140 ekar.

Kepada pemohon, Kerajaan Negeri hendaklah bersetuju membatalkan/mengeluarkan kawasan yang terlibat dengan Rizab Hutan Sungai Pulai terlebih dahulu, dengan menolak permohonan-permohonan lain yang terdahulu untuk tanah-tanah yang sama.

1.2 *Pemohon hendaklah mematuhi syarat-syarat* yang dikenakan oleh Jabatan-jabatan sebagaimana di *Lampiran A*

1.3 Pemaju hendaklah mengesyorkan nama taman yang sesuai untuk rancangan ini.

1.4 Modal berbayar syarikat hendaklah sekurang-kurangnya RM250,000.00 bagi membolehkan mendapat lesen pemaju.

1.5 Pemaju hendaklah memperuntukkan 30% ekuiti syarikat kepada Bumiputera.

1.6 Pemaju hendaklah memperuntukkan 40% rumah murah.

1.7 Pemaju hendaklah memperuntukkan 10% kawasan lapang.

1.8 Pentadbir Tanah hendaklah memastikan sekiranya berlaku tebusguna tanah, maka keluasan kawasan tebusguna hendaklah dipastikan terlebih dahulu sebelum bayaran premium tanah dikira atas jenis kegunaan.

1.9 Kawasan yang terlibat dengan Pengambilan Balik Tanah (PBT) hendaklah dikeluarkan daripada pelan cadangan.

1.10 Kawasan ini hendaklah dimasukkan ke dalam kawasan Majlis Daerah Pontian.

Majlis JUGA BERSETUJU *secara dasar untuk* meluluskan sebahagian daripada kawasan Rizab Hutan Simpan Sungai Pulau seluas lebihkurang 200 ekar (Warta Kerajaan Bil 2244 bertarikh 20.12.1962) kepada PEDOMAN GADING SDN BHD DENGAN dikenakan syarat-syarat di para 1.1 hingga 1.10 sebagaimana di atas.

3 Majlis SETERUSNYA BERSETUJU *secara dasar* untuk meluluskan tanah laut seluas lebihkurang 140 ekar kepada PEDOMAN GADING SDN BHD dengan dikenakan syarat-syarat di para 1.1 hingga 1.10 sebagaimana di atas.

4 Majlis SELANJUTNYA BERSETUJU supaya PENGARAH TANAH DAN GALIAN, JOHOR memproses leout untuk peringkat kedua bagi tujuan mempercepatkan permohonan tersebut.

5 Oleh itu, tuan diminta mengemukakan:

5.1 Dua belas (12) pelan leout ke pentadbiran ini *untuk proses permohonan peringkat kedua* dengan kadar segera.

5.2 Permohonan untuk tanah Kerajaan kepada Pentadbir Tanah, Pontian.

Sekian, terima kasih.

'BERKHIDMAT UNTUK NEGARA'

(DATO' HAJI MD ZAHARI BIN MD ZIN)

bp Pengarah Tanah dan Galian Johor

HD/HFMN/haa

(Disk HAA(K9)/997412)

Salinan kepada:

1 Pentadbir Tanah, Pontian.

— ((3)dlm PTD(P)AS/6/1/98)

2 Pengarah Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor.

3 Pengarah Perancang Bandar dan Desa, Johor.

— (JPND JB/8423 SJ 1 (6))

4 Pengarah Jabatan KerjaRaya, Johor.

— ((2)dlm PKRJ RU/15/385–97)

5 Yang Di Pertua, Majlis Daerah Pontian.

6 Pengarah, Jabatan Pengairan dan Saliran, Negeri Johor.

— (JPSJ.202/2/8(11)(4))

7 Pengarah Urusan, Syarikat Air Johor Sdn Bhd

— ((2)dlm SAJ/PER/07/PTN/SJ 75)

A 8 Pengurus Daerah Kanan, Tenaga Nasional Berhad Pontian.

— [TN/PON 19/8/2 Bhg 29/70)

9 Pengarah Perkhidmatan Perubatan dan Kesihatan, Johor.

B 10 Pegawai Daerah, Pejabat Daerah Pontian.

11 Pengarah Jabatan Alam Sekitar Negeri Johor.

— [ASJ(B)50/013/701/039(2)

12 Pengarah Jabatan Perkhidmatan Pembentungan, Cawangan Selatan.

C — (KPKT/JPP(03)/9/JH10/97/74)

13 Tetuan RBK Town Plannning Consultant. 8K–1, Susur 3, Jalan Tun Abd. Razak, 80000 Johor Bahru.

— [No Fail: P/28/97)

D 14 Fail Terapong

(Penekanan ditambah).

Perkara pertama yang jelas dari surat yang dipertikaikan itu ialah bahawa E Majlis Mesyuarat Kerajaan telah bersetuju pada dasarnya supaya tanah-tanah tersebut diserah balik kepada kerajaan dan kemudian dikurniakan semula kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. Jadi, persetujuan dasar telah dimaklumkan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. Responden mendakwa bahawa ia adalah pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut, dan oleh itu ia F berhak diberikan kelulusan seperti yang diberikan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. Ini bererti bahawa responden hanya boleh dapat apa yang telah diluluskan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. Dalam kes ini responden memohon supaya mahkamah membuat pengisytiharan tentang surat yang dipertikaikan. Pengisytiharan yang dipohon oleh responden ialah:

G

(1) Pengisytiharan bahawa surat kelulusan dari Pejabat Tanah Dan Galian bertarikh 6-8-1998 yang berujukan '(16) dlm PTG 9/97–412' menunjukkan bahawa tanah Plaintif yang dikenali sebagai PTD 707 HS(D) 3212 dan PTD 708 HS(D) 4980 Mukim Serkat Daerah H Pontian adalah tanah seluas 600 ekar yang diluluskan untuk pajakan tempoh 99 tahun untuk tujuan pembangunan.

Jadi, dalam pengamatan saya, sebenarnya, apa yang dipohon oleh responden dalam lampiran 33 ialah perisytiharan tentang keputusan MMK 22 Julai I 1998 di mana Majlis Mesyuarat Kerajaan bersetuju pada dasarnya supaya tanah-tanah tersebut diserah balik kepada kerajaan kemudian dikurniakan semula kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. Responden mahu mahkamah mengisytiharkan bahawa keputusan MMK 22 Julai 1998 (seperti yang dimaklumkan dalam surat itu) menunjukkan bahawa tanah-tanah tersebut

telah dikurniakan semula (re-alienated) oleh pihak berkuasa negeri kepada Pedoman Gading Sdn Bhd bagi tempoh 99 tahun bagi tujuan pembangunan. Ini adalah selaras dengan kuasa pihak berkuasa negeri untuk mengurniakan (alienate) tanah bagi tempoh tidak melebihi 99 tahun di bawah s 76(a) Kanun Tanah Negara (KTN).

Dalam pernyataan tuntutannya responden menyatakan bahawa pada 25 Jun 1998, responden dan Pedoman Gading telah menandatangani satu perjanjian jual beli di mana responden telah bersetuju membeli tanah-tanah tersebut dengan balasan RM28 juta. Apa sebenarnya terma-terma dan syarat-syarat perjanjian tersebut tidak dibuktikan. Responden mendakwa selepas keputusan MMK 22 Julai 1998 itu Pedoman Gading Sdn Bhd telah gagal dan/atau enggan menyempurnakan perjanjian bertarikh 25 Jun 1998. Pada 30 November 2000 responden telah menamatkan perjanjiannya dengan Pedoman Gading Sdn Bhd bertarikh 25 Jun 1998. Jika Pedoman Gading telah bersetuju membeli tanah-tanah tersebut dengan balasan RM28 juta dan tanpa bukti tentang sama ada RM28 juta telah dibayar sama ada kesemuanya atau sebahagian darinya, dan tanpa bukti tentang apakah sebenarnya terma-terma perjanjian bertarikh 25 Jun 1998 itu, adalah tidak jelas apakah sebenarnya hak responden untuk diberikan pengisytiharan yang dipohon. Bagi saya perkara ini sahaja pun telah menimbulkan pertikaian yang tidak mewajarkan kes ini dilupuskan dengan menggunakan A 14A k 1(1) KKMT.

[71] Perlu juga ditegaskan bahawa dari surat yang dipertikaikan adalah nyata sekali bahawa ada dua bahagian kepada permohonan Pedoman Gading Sdn Bhd. Pertama, permohonan serah balik dan kurnia semula tanah tersebut. Kedua, permohonan tambakan/korekan tanah kerajaan seluas 340 ekar bagi tujuan kawasan pelabuhan/industri/perumahan dan lain-lain melalui agensi setempat peringkat pertama. Dari kandungan surat tersebut juga adalah amat jelas bahawa keputusan MMK 22 Julai 1998 adalah persetujuan dasar. Sifat keputusan itu — iaitu persetujuan pada dasarnya amat penting ditekankan. Persetujuan dasar itu adalah seperti berikut:

Majlis *bersetuju pada dasarnya* tanah-tanah tersebut diserahbalik kepada kerajaan dan kemudian dikurniakan semula kepada Pedoman Gading Sdn Bhd bagi tempoh 99 tahun, *untuk dimajukan bersama-sama* dengan tanah:

(a) sebahagian dari Hutan Simpan Sungai Pulai lebih kurang 200 ekar;

(b) tanah laut seluas lebih kurang 140 ekar, *dengan cadangan pembangunan* tanah seperti komponen-komponen yang ditetapkan dalam surat tersebut.

Ertinya, persetujuan secara dasar itu bukan persetujuan dasar semata-mata bagi penyerahan dan pengurniaan semula tanah-tanah tersebut sahaja. Persetujuan dasar itu melibatkan dan terikat dengan tanah kerajaan seluas 340 ekar. Dalam lain-lain perkataan, terdapat dua syarat awal kepada

persetujuan dasar tersebut. Pertama, tanah-tanah tersebut yang bakal dikurniakan semula kelak hendaklah dibangunkan bersama-sama tanah kerajaan seluas 340 ekar. Kedua, tanah-tanah tersebut yang dikurniakan semula itu dan 340 ekar tanah kerajaan tersebut hendak dimajukan menurut cadangan pembangunan yang telah ditetapkan itu. Jadi, perisytiharan tidak boleh dibuat hanya bagi tanah-tanah tersebut sahaja. Responden yang bergantung kepada keputusan MMK 22 Julai 1998 tidak ada pilihan. Ia tidak boleh berkata saya hanya mahu perisytiharan bagi tanah-tanah tersebut sahaja dan tanah kerajaan 340 ekar itu saya tidak peduli. Pada hemat saya, dalam mentafsirkan keputusan MMK 22 Julai 1998 itu, kedudukan tanah-tanah tersebut dan 340 ekar tanah kerajaan itu, hatta kesemua syarat-syarat yang dimaklumkan dalam surat yang dipertikaikan itu, hendaklah ditimbang bersekali. Selain itu, surat yang dipertikaikan itu juga dengan jelas menyatakan bahawa kelulusan dasar itu tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan di perenggan-perenggan 1.1 hingga 1.10 surat tersebut. Kesemua syarat-syarat tersebut hendaklah dipenuhi terlebih dahulu. Syarat-syarat tersebut melibatkan tindakan-tindakan yang perlu diambil oleh agensi-agensi Kerajaan Negeri dan juga Pedoman Gading Sdn Bhd sendiri. Misalnya, berikutan dengan syarat di perenggan 1.1 (a) surat tersebut, sebahagian dari Hutan Simpan Sungai Pulai seluas 200 ekar perlu dikeluarkan (excised) di bawah s 11 Akta Perhutanan Negara 1984 (Akta 313) dan perwartaannya dibatalkan, sebelum tanah hutan simpan tersebut boleh dikurniakan (alienate) dan dimajukan bersama-sama tanah-tanah tersebut. Berikutan dengan syarat di perenggan 1.8, oleh kerana berlaku tebusguna tanah, maka keluasan sebenar kawasan tebusguna tanah tersebut hendaklah dipastikan sebelum bayaran premium tanah dikira atas penggunaan tanah. Tidak terdapat bukti bahawa kesemua syarat-syarat tersebut telah dipenuhi.

[72] Perlu ditegaskan juga bahawa perenggan 1.2 surat tersebut menyatakan bahawa pemohon hendaklah mematuhi syarat-syarat yang dikenakan oleh jabatan-jabatan sebagaimana di lampiran A. Kandungan lampiran A adalah seperti berikut:

AGENSI SETEMPAT

PANDANGAN-PANDANGAN DAN PINDAAN-PINDAAN AWAL DI ATAS PERKARA-PERKARA TEKNIKAL DARI JABATAN-JABATAN YANG BERKAITAN TERHADAP CADANGAN PELAN LEAUT PERMOHONAN SERAHBALIK KURNIASEMULA

UNTUK LOT:

i)	PTD 707 HS(D) 3212	300 EKAR
ii)	PTD 708 HS(D) 4980	300 EKAR
iii)	SEBAHAGIAN RIZAB HUTAN SIMPAN SUNGAI PULAI	200 EKAR

iv)	TANAH LAUT	140 EKAR
.	.	940 EKAR

MUKIM: SERKAT, PONTIAN

JABATAN-JABATAN YANG MENYOKONG DENGAN BERSYARAT:

1	*Jabatan Perancang Bandar dan Desa* - JPBD JB/8429: SJ 1 (0)	- Lampiran A1
2	*Jabatan Pembetungan* - KPKT/JPP(03)/9/JH10/97/74	- Lampiran A2
3	*Syarikat Air Johor* - (2)dlm SAJ/PER/07/PTK/SJ 75	- Lampiran A3
4	*Tenaga Nasional Berhad* - TN/PON 19/8/2 Bhg 29/70	- Lampiran A4
5	i) *Jabatan Pengairan dan Saliran* - JPSJ 202/2/8(11)(4) ii) Jabatan Pengairan dan Saliran - JPSJ 202/2/8(11(8))	- Lampiran A5 - Lampiran A5(i)
6	*Pejabat Tanah Pontian* - (3)dlm PTD(P)AS/6/1/98	- Lampiran A6
7	*Jabatan Kerja Raya* - (2)dlm PKRJ RD/15/385-97	- Lampiran A7
8	*Jabatan Alam Sekitar* - ASJ(B)50/013/701/039(2)	- Lampiran A8

Lampiran tersebut menyenaraikan jabatan-jabatan yang menyokong dengan bersyarat permohonan Pedoman Gading Sdn Bhd seperti yang dinyatakan dalam lampiran A1 hingga Lampiran A8. Oleh kerana lampiran A1 hingga lampiran A8 tidak dikemukakan dalam keterangan, maka syarat-syarat tersebut telah tidak dibuktikan.

Seterusnya, surat yang dipertikaikan (perenggan 5) meminta Pedoman Gading Sdn Bhd mengemukakan:

(a) 12 pelan leout (lay out plan) ke Pejabat Pengarah Tanah & Galian, Johor untuk proses permohonan peringkat kedua;

(b) permohonan untuk tanah kerajaan kepada Pentadbir Tanah Pontian.

Bagi saya keperluan yang ditetapkan di perenggan 5 ini juga merupakan satu lagi syarat kepada kelulusan dasar tersebut yang mesti dipenuhi oleh

pemohon terlebih dahulu. Keperluan yang ditetapkan di perenggan 5.1 adalah untuk membolehkan permohonan Pedoman Gading Sdn Bhd itu diproses di peringkat kedua. Keperluan yang ditetapkan di perenggan 5.2 pula adalah untuk membolehkan tanah hutan simpan lebih 200 ekar dan tanah laut lebih kurang 140 ekar dipertimbangkan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd berdasarkan kepada persetujuan dasar yang telah diberikan di perenggan 2 dan 3 surat tersebut. Tiada terdapat bukti bahawa keperluan-keperluan yang ditetapkan di perenggan 5 itu telah dipenuhi oleh Pedoman Gading Sdn Bhd.

[73] Dalam penghakiman saya, keputusan MMK 22 Julai 1998 adalah persetujuan pada dasarnya supaya tanah-tanah tersebut diserah balik dan dikurniakan semula kepada Pedoman Gading Sdn Bhd seperti yang telah saya tegaskan, persetujuan dasar yang diberikan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd itu adalah persetujuan yang tertakluk kepada beberapa syarat yang perlu dipenuhi. Keputusan MMK 22 Julai 1998 bukan keputusan muktamad pihak berkuasa negeri mengurniakan semula tanah-tanah tersebut sebagaimana yang dimaksudkan di bawah KTN. Persetujuan dasar itu adalah sebahagian dari proses (yang berada di peringkat pertama) dalam tindakan pihak berkuasa negeri meluluskan secara muktamad permohonan Pedoman Gading Sdn Bhd untuk menyerah balik tanah-tanah tersebut dan kemudian dikurniakan semula untuk dibangunkan bersama-sama dengan 340 ekar tanah kerajaan. Peringkat kedua permohonan itu akan diproses apabila Pedoman Gading Sdn Bhd mengemukakan 12 pelan layout dan permohonan untuk tanah Kerajaan kepada Pejabat Pengarah Tanah dan Galian seperti yang diminta di perenggan 5 surat yang dipertikaikan. Saya dapati YA pesuruhjaya kehakiman telah tidak menimbangkan bahawa persetujuan yang dibuat dalam keputusan MMK 22 Julai 1998 adalah persetujuan secara dasar. YA pesuruahjaya kehakiman juga telah tidak mengambilkira perkara-perkara yang telah saya huraikan tentang sifat persetujuan dasar tersebut. Ini adalah kesilapan-kesilapan yang mewajarkan campur tangan Mahkamah Rayuan. Dalam penghakiman saya, dengan ciri kelulusan dalam keputusan MMK 22 Julai 1998 (dalam surat yang dipertikaikan) seperti yang telah saya huraikan, YA pesuruhjaya kehakiman tidak boleh membuat perintah memberikan perisytiharan yang dipohon oleh responden.

[74] Ada satu lagi alasan kenapa keputusan Mahkamah Tinggi dalam kes ini tidak boleh dipertahankan. Seperti yang telah dijelaskan, responden mahukan perisytiharan bahawa surat yang dipertikaikan menunjukkan bahawa tanah-tanah tersebut telah dikurniakan semula (re-alienated) bagi tempoh 99 tahun untuk tujuan pembangunan. Walaupun kelulusan dalam surat itu diberikan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd, menurut responden, ia berhak kepadanya kerana ia adalah pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut. Jika responden mempunyai hak sedemikian sebagai pemilik tanah-tanah

tersebut, ia hanya berhak mendapat apa yang telah diluluskan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd seperti yang dimaklumkan dalam surat yang dipertikaikan. Seperti yang telah dihuraikan, surat yang dipertikaikan memaklumkan keputusan MMK 22 Julai 1998 di mana Majlis Mesyuarat Kerajaan bersetuju pada dasarnya tanah-tanah tersebut diserah balik kepada Kerajaan dan kemudian dikurniakan semula kepada Pedoman Gading untuk tempoh 99 tahun untuk dimajukan. Persetujuan pada dasarnya oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan itu bukanlah merupakan keputusan muktamad Majlis Mesyuarat Kerajaan mengurniakan semula (re-alienate) tanah-tanah tersebut pada menjalankan kuasa-kuasanya untuk melupuskan tanah seperti yang diperuntukkan di bawah KTN, selepas tanah-tanah tersebut diserah balik (surrender) kepada kerajaan. Di bawah KTN, kuasa untuk meluluskan penyerahan balik dan pengurniaan semula (surrender and re-alienation) tanah diperuntukkan kepada pihak berkuasa negeri. Prosidur tentang penyerahan balik dan pengurniaan semula tanah telah diperuntukkan di bawah s 204A hingga 204H KTN. Saya dapati tiada terdapat apa-apa keterangan dalam kes ini yang menunjukkan bahawa keputusan MMK 22 Julai 1998 telah ditimbang melalui prosidur yang telah ditetapkan di bawah peruntukan-peruntukan tersebut dan bahawa keputusan itu telah dibuat oleh pihak berkuasa negeri pada menjalankan kuasa-kuasanya di bawah KTN. Berdasarkan s 204G KTN, apabila penyerahan balik sesuatu tanah itu diluluskan oleh pihak berkuasa negeri, tanah tersebut berbalik dan terletak hak (revert to and vest) kepada pihak berkuasa negeri. Seksyen tersebut memperuntukkan:

A B C D E F G H I

(1) On being notified by the proprietor of his acceptance of the matters specified in subsection (2) of section 79, the *State Authority shall cause to be made a memorial of the surrender of the land* to which his application under section 204D relates *in the register document of title to the land*.

(2) *Upon the making of any memorial pursuant to subsection (1), the land to which it relates shall revert to and vest, in the States Authority as State land* but the land shall be treated as being subject to the approval under section 204E of the re-alienation of the (portions or) units in question.

(3) The issue document of title to any land which has reverted to the State Authority pursuant to this section shall, where possible, be destroyed; and accordingly if in a case falling within subsection (2) of section 204D that document is not produced pursuant to the notice therein referred to, the production shall be demanded under section 15. (Penekanan ditambah)

Sehubungan ini, s 204H memperuntukkan bahawa peruntukan-peruntukan di bawah KTN tentang pengurniaan (alienation) tanah adalah terpakai

kepada pengurniaan semula (re-alienation) tanah yang telah terletak hak kepada kerajaan. Salah satu daripada peruntukan-peruntukan tersebut yang relevan bagi tujuan rayuan ini ialah s 78(3) KTN yang memperuntukkan bahawa pengurniaan tanah berkuatkuasa apabila pendaftaran hak milik dibuat, dan bahawa walaupun pengurniaan tanah itu telah diluluskan oleh pihak berkuasa negeri, sehingga pendaftaran hak milik dibuat tanah itu terus tinggal sebagai tanah kerajaan:

> (3) *The alienation of State land shall take effect upon the registration of a register document of title* thereto pursuant to the provisions referred to subsection (1) or (2), as the case may be; and, *notwithstanding that its alienation has been approved by the State Authority, the land shall remain State land until that time*. (Penekanan ditambah)

[75] Kesan peruntukan tersebut telah dijelaskan oleh Hashim Yeop A Sani H (pada masa itu) dalam kes *Dr Ti Teow Siew & Ors v Pendaftar Geran-Geran Tanah Negeri Selangor* [1982] 1 MLJ 38, di ms 39:

> *Thus it is clear in law that for the purposes of the National Land Code the first applicant was never the 'proprietor' of the said property prior to the date of registration. There can be no question therefore of any property in the said land being vested in the first applicant prior to the date of registration although the said land was approved for alienation as stated in the letter of the Assistant Collector of Land Revenue, Petaling Jaya*, addressed to the first applicant informing him of the approval for alienation and setting out the fees to be paid and setting out also the espress conditions and the restrictions in interest. For the same line of argument please see also the judgment of Thomson CJ (as he then was) in *Malayan Borneo Building Society Ltd v M Ramachandran*.

[76] Berbalik kepada rayuan di hadapan mahkamah. Tiada apa-apa dalam surat yang dipertikaikan dan tiada terdapat sebarang bukti dalam kes ini untuk menunjukkan perkara-perkara berikut:

(i) bahawa selepas kelulusan diberi oleh pihak berkuasa negeri kepada Pedoman Gading untuk menyerahkan balik tanah-tanah tersebut seperti yang diperuntukkan di bawah s 204G KTN, tanah-tanah tersebut telah berbalik dan terletak hak kepada kerajaan seperti yang diperuntukkan di bawah s 204G(2) dan (3);

(ii) bahawa pihak berkuasa negeri telah mengurniakan semula tanah-tanah tersebut dan pengurniaan semula tersebut telah didaftarkan seperti yang diperuntukkan di bawah s 78(3) KTN.

Dalam keadaan yang sedemikian itu adalah jelas bahawa proses penyerahan balik dan pengurniaan semula tanah-tanah tersebut kepada Pedoman Gading Sdn Bhd seperti yang diperuntukkan di bawah KTN belum selesai.

Tanah-tanah tersebut belum diserah balik dan dikurniakan semula kepada Pedoman Gading Sdn Bhd seperti yang diperuntukkan oleh KTN. Oleh itu perisytiharan yang dipohon oleh responden dalam lampiran 33 tidak boleh diberikan. Saya dapati, dalam mempertimbangkan lampiran 33, YA pesuruhjaya kehakiman telah tidak mempertimbangkan perkara-perkara yang telah saya huraikan itu dan telah membuat keputusan yang salah apabila beliau memberikan perisytiharan seperti yang dipohon dalam lampiran 33.

KESIMPULAN

[77] Berdasarkan kepada alasan-alasan yang telah saya huraikan, saya membuat keputusan membenarkan rayuan perayu dengan kos dan mengenepikan keputusan YA pesuruhjaya kehakiman yang dibuat pada 22 May 2006.

Defendant's appeal dismissed with costs. Order of the High Court affirmed.

Reported by Kanesh Sundrum